



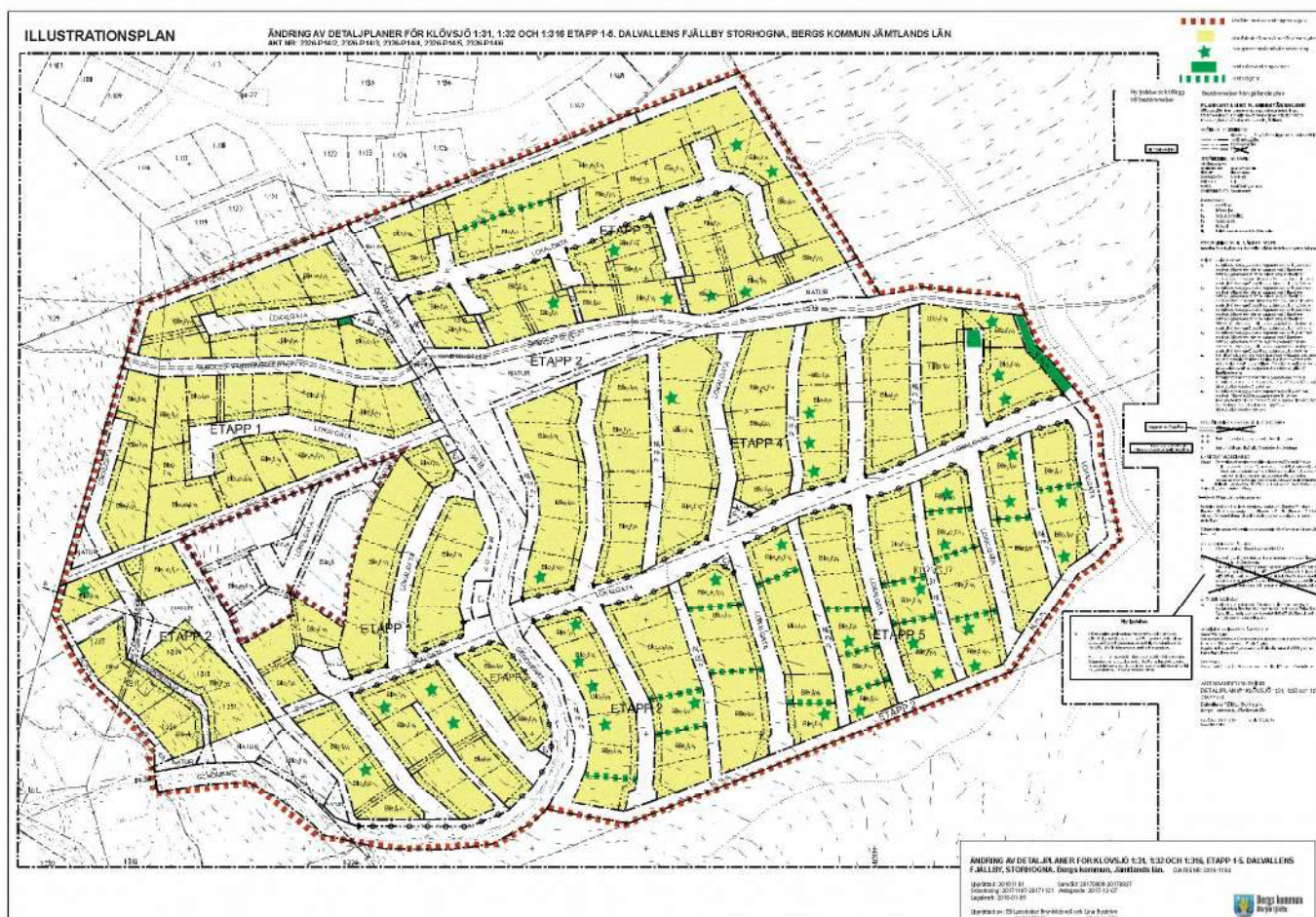
ÄNDRING AV DETALJPLANER FÖR KLÖVSJÖ 1:31, 1:32 OCH 1:316 ETAPP 1-5. DALVALLENS FJÄLLBY STORHOGNA, BERGS KOMMUN JÄMTLANDS LÄN





# Ändring av detaljplaner för Klövsjö 1:31, 1:32 och 1:316 etapp 1-5. Dalvallens fjällby Storhogna, Bergs kommun Jämtlands län.

AKT NR: 2326-P14/2, 2326-P14/3, 2326-P14/4, 2326-P14/5, 2326-P14/6



## PLANLÄGGNINGENS SYFTE OCH KONSEKVENS:

Inom lagakraftvunna planer finns användningsområden för bostäder där arealen inte når upp i minsta fastighetsstorlek utifrån illustrerade antal fastigheter. Det är även ett antal tomter som har möjlighet att justera upp utnyttjandegraden. Planerna består av ett antal olika fastighetsstorlekar relaterat till byggnadsarea, vi justerar planbestämmelser så att de kan bebyggas. Prickmarken i befintliga planer var av varierande bredd, vi har justerat utifrån vad som är brukligt samt prickat viss mark för att möjliggöra snöupplägg. Syftet med tillägget är att justera minsta fastighetsstorlek och byggnadsarea som möjliggör avstyckning. Konsekvensen blir för vissa fastigheter blir en minskad eller ökad byggnadsarea. Beteckningarna f och v får en ny lydelse för att säkerställa sutterängvåning där det är nödvändigt och i utformningsfrågor ha liknande lydelser som i andra delar av Storhogna.

## TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING:

Inga nya genomförandefrågor uppstår vid tillägget till detaljplanerna.

## GENOMFÖRANDETID:

Genomförandetiden i gällande planer gäller även för tillägget. Planerna vann lagakraft 2013-07-09 och planernas genomförandetid är satt till 15 år.



# ANTAGANDEHANDLING

## DETALJPLAN för KLÖVSJÖ 1:31, 1:32 och 1:316

### ETAPP 1 TILL 5



Planområdet med utsikt mot Storhogna skidområde

## Detaljplan för Klövsjö 1:31, 1:32 och 1:316

### Storhogna, Bergs kommun, Jämtlands län

### Dalvallens Fjällby

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Upprättad   | 2011 07 15              |
| Samråd      | 2011 10 27 - 2011 11 18 |
| Utställning | 2012 06 21 - 2012 07 20 |

Planförfattare

Sten Olof Hoflin



Detaljplan för 191 nya fritidshustomter samt en tomt för handelsändamål å fastigheterna Klövsjö 1:31, 1:32 och 1:316. Storhogna, Bergs kommun, Jämtlands län. Denna plan omfattar etapp 1 av 5, se vidare genomförandebeskrivning.

## DALVALLENS FJÄLLBY

## PLANBESKRIVNING

Dalvallens fjällby

### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser. Till detaljplanen hör:

- Illustrationsplan
- Grundkarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- VA-utredning
- Naturvärdesinventering
- Fastighetsförteckning
- Arkeologisk utredning Dalvallen
- Skidspår i Storhogna

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Föreslagen detaljplan syftar till att skapa ny turistisk bebyggelse, och skall ses som en viktig åtgärd att skapa förutsättningar för att driva de alpina anläggningarna i Storhogna-Klövsjö området.

Planens avsikt är att möta den stora efterfrågan på välbelägna bäddar, att skapa underlag för service samt ge möjlighet till utökad service och att bättre anpassa bebyggelsen efter den typ av fritidsboende som efterfrågas idag.

Planen syftar till att inalles skapa 191 nya tomter inom planområdets 3 fastigheter. Fastigheten Klövsjö 1:31 får 67 nya tomter. Klövsjö 1:32 får 63 nya tomter och Klövsjö 1:316 får 61 nya tomter. Inom fastigheten Klövsjö 1:31 föreslås även en tomt för handelsändamål.



5 st befintliga fastigheter i sydväst erhåller byggrätt likvärdiga planförslagets nya fastigheter. Befintliga fastigheten Klövsjö 1:250 föreslås delas i två fastigheter.

Planförslaget är till del upprättat mot bakgrund av det ökande intresset för skoteråkning. Större delen av antalet tomter kan anslutas till enskild skoterled som leder vidare till allmänna skoterleden. Delar av den ökande skotertrafiken kan kanaliseras till detta område och kan öppna för en reglering av skoterverksamheten. En kanalisering av skotertrafiken till ett ställe minskar belastningen på miljön och är positiv för områdets djurliv.

KullJohannes vägen skall breddas från Sångbäcken vidare genom planområdet, fram till ovanförliggande planlagda bebyggda område, på en sträcka om ca 1000 meter.

Planområdet är beläget i närområdet till befintliga skid- och liftsysten i Storhogna och ligger i nära anslutning till det rörliga friluftslivet på fjället.

Planområdet är mycket välbeläget, inom en snösäker region.

Avstånd till Vemdalskalet är ca 15 km och avståndet till Klövsjö är 10 km.

Beroende på faktorer som marknads- och efterfrågesituationen, planens stora omfattning samt framför allt det faktum att exploatörerna har begränsade ekonomiska resurser att exploatera detaljplanens alla tomter i ett sammanhang, föreslås detaljplanen hanteras med en etappindelning om 5 etapper. Detta medför att ekonomiska villkor skapas i takt med försäljningen av fritidshustomter och möjliggör därmed även exploatering av nästkommande etapp.

Denna Planbeskrivning omfattar etapp 1 av 5. I denna etapp ingår 22 tomter för Klövsjö 1:316; 13 tomter för Klövsjö 1:32; 13 tomter för Klövsjö 1:31 samt NATUR; skid- och skoterleder och lokalgator som ansluter till dessa tomter.

Genomfartsgatan KullJohannesvägen i hela sin sträckning inom planområdet föreslås ingå i etapp 2.

## **AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN**

### **Riksintressen och landskapsbildsskydd**

Området ligger inom "fjällvärlden" enl MB 4 kap 1,2 §§.

Planområdet ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet och turismen, riksintresse för kulturmiljö enl MB 3 kap 6§, samt inom riksintresse för naturvården och rennäringen.

Planen innehåller särskilda bestämmelser vad avser byggnadernas utformning och bör därmed anses överensstämma med Miljöbalkens krav.

Fritidsområden har betydande miljöpåverkan.

Planområdet nyttjas för en etablerad turistisk verksamhet som medför visst buller och störningar. Planens utbyggnader kommer inte att medföra någon större förändring vad gäller buller och störningar.

Markanvändningen och genomförandet har inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan så att en särskild MKB ska utföras enligt reglerna i MB 6:11.

## PLANDATA

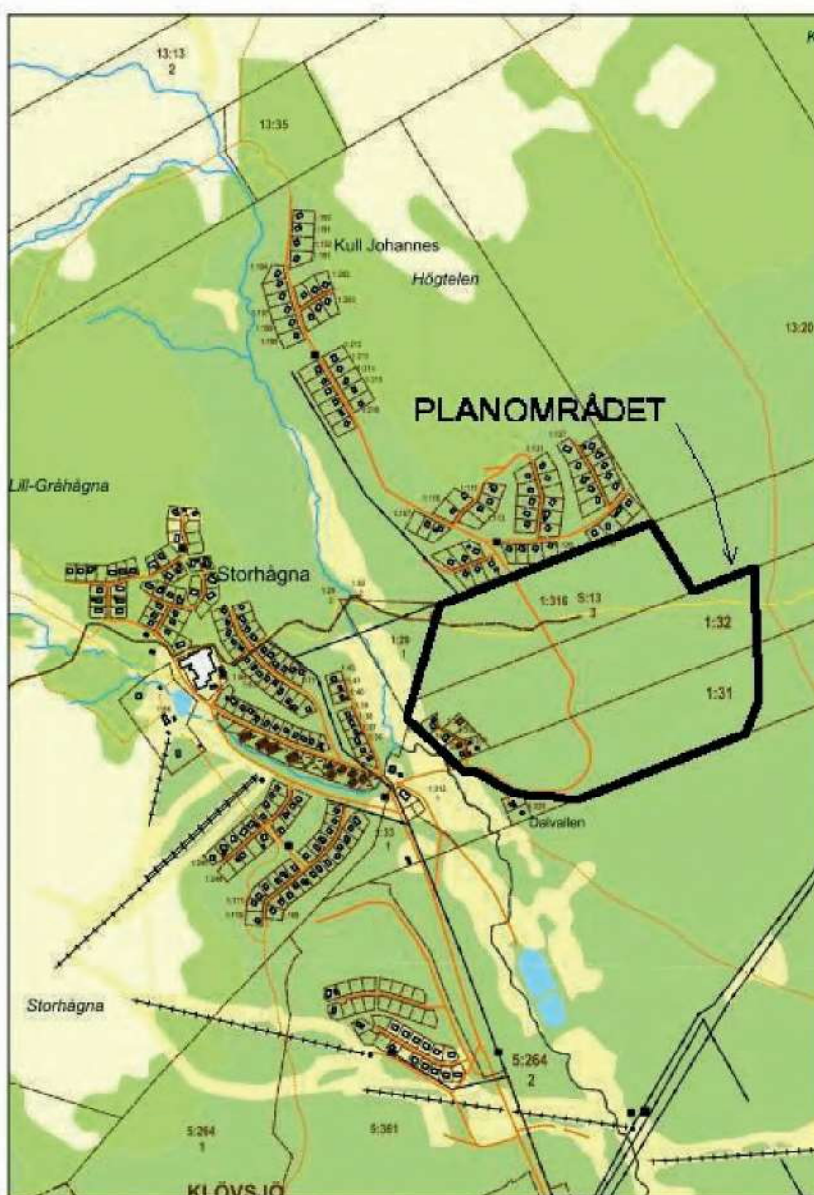
### Lägesbestämning

Planområdet ligger öster om Storhagna fritidshusbebyggelse, öster om Sångbäckens dalgång, söder om KullJohannes fritidsbebyggelse, på ömse sidor om KullJohannesvägen.

### Areal

Planområdet omfattar ca 42,3 ha.

### Översiktskarta





### **Markägorförhållanden**

Klövsjö 1:31 ägs av Jon Anders Kjellsson Östersund 1/3, Karin Anna Marie Kjellsson Klövsjö 1/3 och Nils Lennart Kjellsson Frösön 1/3.

Fastigheten Klövsjö 1:32 ägs av Lars Stefan Ehrling Karlsson Motala.

Fastigheten Klövsjö 1:316 ägs av Nyman Hallberg i Storhogna AB.

Resp markägare är exploatör för resp fastighet.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

I gällande översiktsplan för Storhogna från 2008 är området redovisat som utbyggnadsområde för turistisk bebyggelse. Området benämns som B3, B4 och B5 i översiktsplanen.

### **Detaljplan**

Planförslaget berör markområde som tidigare inte är planlagt. Det mindre bebyggda området närmast Sångbäcken är tidigare inte planlagt.

### **Planprogram**

Särskilt planprogram har inte bedömts som erforderligt. Detaljplaneförslaget har stöd i aktuell översiktsplan.

### **Bäckar inom området.**

Det finns inga bäckar inom planområdet. I nära anslutning till planområdet i väster rinner Sångbäcken.

### **Miljökonsekvenser**

Planområdet med omgivningar nyttjas för en etablerad turistisk verksamhet som medför visst buller och störningar. Planens utbyggnader kommer inte att medföra någon större förändring vad gäller buller och störningar.

En VA-utredning bilägges planhandlingarna.

Naturvärdesinventering är utförd och bilägges planförslaget.

Konsekvenserna för naturvård redovisas under Miljöbedömning i planbeskrivningen.

Någon miljökonsekvensutredning därutöver har inte bedömts nödvändig.

### **Strandskydd**

En mindre del av planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelser.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Exploatörerna har erhållit planläggningstillstånd från Miljö- och Byggnadsnämnden om detaljplanläggning av områdets fastigheter.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

#### *Mark och vegetation*

Planområdet är beläget i terräng, svagt sluttande mot söder-sydväst, beläget på båda sidor om Kull-Johannesvägen.

Området väster om Kull-Johannesvägen: Betecknas som grandominerad gles kontinuitetsskog med inslag av äldre träd i 200-årsåldern (klonbildande gran) i övrigt förhållandevis trivialskog med björkinslag. Solitära tallar 100-150 år, finns i några få exemplar.

Området öster om Kull-Johannesvägen: Flack sydsluttning med till största delen mycket gles talldominerad skog med 130- till 200-åriga träd. Enstaka tallar 300 år och äldre finns, likaså senvuxna granar äldre än 200 år. Enstaka talltorrakor finns. Utsikten mot dalgången och fjällvärlden är mycket god och avstånden nära till utförsåkning, golf, fjällvandring, turåkning, längdskidåkning och skoteråkning. Tillkomsten av nya tomter, VA i mark samt vägar, medför en viss utglesning av skogen.

Planområdet berör 3 riksintresseområden och en kompletterande naturvärdesinventering är utförd som bilägges planhandlingarna.

Det är av stor vikt att miljön inom planområdet handhas ansvarsfullt. Anläggande av vägar med diken, markarbeten för grundläggningar samt förläggning av VA- och elledningar kommer att innebära schakter och utfyllnader inom planområdet. Resp exploatör förbinder sig att vidta de åtgärder som bedöms erforderliga för att förhindra miljöpåverkan. Åtgärderna skall skydda vattensystemen från utsläpp av sediment från planområdet och därmed undvika att miljön för växt- och djurlivet skadas. De åtgärder som skall förhindra erosion och sedimenttransport motsvaras av att anlägga sedimentfällor. För att ytterligare motverka sedimenttransport skall växtetablering på störd mark genomföras fortast möjligt efter färdigställandet. Detta underlättar ytinfiltration och motverkar erosion. Dagvatten och väg diken planeras och anlägges omsorgsfullt för att undvika negativ påverkan i Sångbäcken. Vägslänter och liknande ytor städas, vartefter de bearbetas med gräsfrö och näringsmedel samt underhålls de närmaste försomrarna. Miljömålen bör även gälla för tomtmark/kvartersmark samt allmän platsmark.

Marken för SKIDLED samt markområdet för skoterled och skidled invid kvartersmarken för bebyggelse, får ej schaktas eller markberedas. Detta säkerställs genom planbestämmelse. Markytan skall möjliggöra infiltration av ytvatten.

Naturvärdesinventeringens sammanfattning och rekommendationer följes där generella planbestämmelsen **skog1** anger att död ved i form av liggande och stående träd ger området karaktär. Under exploateringsfasen samt brukandefasen av fritidshuset skall den döda veden bli kvar och får ej brukas som ved, avverkas eller bortforslas.

Under byggnadstiden kommer de viktigaste miljöaspekterna att följas upp vid kontroll.

#### *Geotekniska förhållanden.*

Särskild geoteknisk undersökning för planområdet har inte genomförts inför planläggningen. Erfarenheterna av genomförd bebyggelse i närliggande områden, visar att den fasta markens bärighet är god.

#### *Fornlämningar och byggnadsminnen*

Arkeologisk utredning är utförd av stiftelsen Jamtli Östersund. Utredningen är utförd som fördjupad fornminnesinventering och skall vägleda exploatören hur ev påträffade lämningar kan behandlas utifrån ett arkeologiskt perspektiv.

Efter Karl XI:s väg har arkeologiska utredningen visat på en fornlämning och en kulturhistorisk lämning, som särskilt skall bevaras. Fornlämningen är ett röse (Klövsjö 177) Rösningen är vällagd, ställvis kallmurad och bedöms vara av hög ålder.



Efter KarlXI:s väg finns även en kulturhistorisk lämning (Klövsjö 176) och utgöres av, på en sträcka av 12 meter på båda sidor om stigen upplagda stensträngar. Den kulturhistoriska lämningen ligger ej inom nu aktuellt planområde.

Den fasta fornlämningen skyddas genom planbestämmelse FORN - Fornlämningsområde.

Arkeologiska utredningen bifogas planförslaget.

#### *Radon*

På den av Bergs kommun upprättade radonkartan finns en mätpunkt inom planområdet som anger ett lågt värde motsvarande 0-200 Bq/m<sup>2</sup>.

#### *Mulbetesrätt*

För att bibehålla det småskaliga jordbruket i Klövsjöområdet kan djuren under sommarhalvåret släppas ut på skogsbete. Detta ingår i den s.k. mulbetesrätten som möjliggör att hålla boskap på gårdarna i Klövsjö. För att inga inskränkningar skall ske som kan komma att försvåra eller omöjliggöra skogsbete, är det av stor vikt att nya och tillkommande fastighetsägare informerar sig om detta förhållande. Betesrätten skall respekteras så att djuren ej ofredas. Fastighetsägare skall så skydda sin egen- dom att djurägaren ej skall kunna åtalas för ev. skada eller annan olägenhet som förorsakas av boskap som släppts på skogsbete. Stängsel eller annan stängselliknande konstruktion får ej anordnas i tomtgräns eller inom tomt. Dessa omständigheter skall uppmärksammas i samband med tomtförsäljning och bör skrivas in i köpehandlingarna.



Vy över del av planområde

## **Bebyggelseområden**

### *Bostäder*

Inom planområdet finns idag 5 st. fritidshus inom 5 bebyggda tomter i väster ner mot Sångbäcken efter Beckasinvägen. En tomt är obebyggd.

Planläggningen syftar till att totalt medge 190 nya tomter för fritidsboende.

De mindre tomterna inom planområdet föreslås få bebyggas med högst två bostadshus som tillsammans får innehålla högst två lägenheter. Därmed kan bebyggelsen utföras som en huvudbyggnad och en gäststuga eller som enbart en huvudbyggnad inrymmande två lägenheter. Största tillåtna byggnadsarea för bostadshusen tillsammans är 150 m<sup>2</sup>. Inom denna area får ett uthus om max 40 m<sup>2</sup> uppföras.

Bostadshusen utföres med högst en våning och de får även utföras med en souterrängvåning, där planbestämmelse så medger. Om souterrängvåning utföres så får vind inte inredas. Minsta tomtarea är 1.000 m<sup>2</sup>.

De mellanstora tomterna inom planområdet föreslås få bebyggas med högst två bostadshus som tillsammans får innehålla högst två lägenheter. Därmed kan bebyggelsen utföras som en huvudbyggnad och en gäststuga eller som enbart en huvudbyggnad inrymmande två lägenheter. Största tillåtna byggnadsarea för bostadshusen tillsammans är 175 m<sup>2</sup>. Inom denna area får ett uthus om max 40 m<sup>2</sup> uppföras.

Bostadshusen får utföras med högst en våning och de får även utföras med en souterrängvåning, där planbestämmelse så medger. Om souterrängvåning utföres så får vind inte inredas. Minsta tomtarea är 1.200 m<sup>2</sup>.

De övriga större tomterna inom planområdet föreslås få bebyggas med högst två bostadshus som tillsammans får innehålla högst två lägenheter. Därmed kan bebyggelsen utföras som en huvudbyggnad och en gäststuga eller som enbart en huvudbyggnad inrymmande två lägenheter. Största tillåtna byggnadsarea för bostadshusen tillsammans är 200 m<sup>2</sup>. Inom denna area får ett uthus om max 40 m<sup>2</sup> uppföras.

Bostadshusen utföres med högst en våning och de får även utföras med en souterrängvåning, där planbestämmelse så medger. Om souterrängvåning utföres så får vind inte inredas. Minsta tomtarea är 1.400 m<sup>2</sup>.

De största tomterna inom planområdet föreslås få bebyggas med högst två bostadshus som tillsammans får innehålla högst tre lägenheter, eller ett hus med tre lägenheter. Största tillåtna byggnadsarea för bostadshusen tillsammans är 250 m<sup>2</sup>. Inom denna area får ett uthus om max 40 m<sup>2</sup> uppföras. Minsta tomtarea är 1.600 m<sup>2</sup>. Bostadshusen får utföras med högst en våning och de får även utföras med en souterrängvåning där planbestämmelse så medger. Om souterrängvåning utföres så får vind inte inredas.

I de fall tomtplats bebyggs med 3 lägenheter får lägenhet avstyckas och utgöra enskild fastighet, så kallad ägarlägenhet. Resterande del av fastighet utgör då samfällighet för fastigheterna/lägenheterna på tomtplatsen.



Fastigheten Klövsjö 1:250 får delas i 2 fastigheter. Tomtplats får bebyggas med 1 byggnad med maximalt 1 lägenhet. Största tillåtna byggnadsarea är 120 m<sup>2</sup>. Inom denna area får uthus eller garage om max 40 m<sup>2</sup> uppföras. Minsta tomtarea 800 m<sup>2</sup>.

Området har fina utblickar mot Storhogna skidområde.  
Den jämna svaga sluttningen medför mycket god solinstrålning.

#### *Arbetsplatser*

I västra delen av området invid uppfartsvägen, föreslås en tomt för handel med infart från Kull-Johannesvägen. Verksamheten gällande handel motsvaras i planerings-skedet vara värdshus/café - försäljning/uthyrning av sportutrustning och sportkläder. Högsta byggnadsarea är 500 kvm. Minsta tomtarea är 2.000 m<sup>2</sup>.

#### *Kommersiell service*

Storhogna Högfjällshotell och SPA med restaurant, café och skiduthyrning finns inom närområdet. Avstånd ca 1 km. Storhogna utförsåkningsanläggning med liftar, skiduthyrning och sportaffärer finns inom närområdet. Avstånd ca 1 km. Övrig service, affär med dagligvaror, byggshop, mejeri, bryggeri, bageri, golfbana, sportaffär, bensinstation, café, kyrka, skola och barnomsorg finns i Klövsjö by. Hela fjällområdet upplevs som en sammanhållen destination och där service och aktivitetsanläggningar i Klövsjö, Björnrike, Vemdalen och på Vemdalsskalet, även nyttjas av boende inom Storhognas fritidshusområden.

#### *Brandskydd*

Närmaste brandstyrka finns i Åsarna och består i 3 man och har en insatstid på 25 min. Näst närmaste brandstyrka finns i Rätan och består av tre man och har en insatstid på 32 minuter. För livräddande insats krävs minst 5 man. Brandskyddet skall utformas utifrån dessa förutsättningar.

Jämtlands Räddningstjänstförbund förordar att Brandvattenförsörjningen utformas efter ett konventionellt system. Brandposterna skall vara eluppvärmda alternativt i form av väggbrandposter, som är att föredra. Två brandposter placeras inom eller i direkt närhet av planområdet.

Under februari 2012 har VA-verket Bergs kommun genom Egon Karlsson anlagt en brandpost vid infarten till planområdet mellan Sångbäcken och fastigheten Klövsjö 1:250. Den andra brandposten placeras centralt inom planområdet. Samråd skall ske med Räddningstjänsten.

Placering av brandposter se illustration.

Avståndet mellan uppställningsplats för släckbil och den längst bort belägna byggnaden begränsas till max 50 m. Kommunen har upprättat styrande dokument för enskilda vägar vilka skall följas vid exploateringen av vägar inom området. Detta innebär att lokalgatan/räddningsvägens kvaliteter uppfyller kravet om tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon.

Brandspridning vid sammanbyggda hus följer reglerna för småhus. Utförande för att förhindra brandspridning sker i samband med bygglovsprövning.

#### *Tillgänglighet*

För byggnaders utformning gäller generella regler i Boverkets byggregler BBR, för

tillgänglighet. I den yttre miljön skall där terrängens förutsättningar så medger en tillfartsväg uppfylla kravet max 1:12 / 8% lutning, med för utomhusrullstolar erforderliga vilplan.

### *Energihushållning*

Hela området är avsett för skidåkning. Planområdet är beläget i närområdet till det alpina skidsystemet. Även möjlighet till längdskidåkning i preparerade spår är väl tillgodosett.

Ventilation beräknas ske via återvinning av frånluft via värmeväxlare.

Ambitionen är att projekteringen sker med god isolering samt uppvärmningssystem med hög verkningsgrad.

Uppvärmningssystemen skall vara projekterade för minsta möjliga miljöpåverkan och projekteras för att minska koldioxidutsläppen i största möjliga mån.

### *Byggnadskultur och gestaltning*

Enligt bestämmelse i planen skall all bebyggelse utgå från lokal byggnadstradition i sin utformning.

För att harmoniera med kulturmiljön samt med bebyggelsekultur och fjällmiljön i övrigt skall eftersträvas att materialval, färgsättning, takbeklädnad mm ges en utformning som harmonierar med landskapet och fjällnaturen.

## **Friytor**

### *Rekreation*

Utsikten över dalgången och fjällen är god. Avståndet till det rörliga friluftslivet på fjället, samt närheten till längdåkning och utförsåkning är goda. Planområdet genomkorsas av skoterled. Genom planområdet i norr löper Karl XIs led som nyttjas som skoterled och skidspår samt sommartid som vandringsled.

Den höga höjden i fjällvärlden ger stor snösäkerhet med tillgång till natursnö från november till i slutet av april.

Området ligger i omedelbar anslutning till fjället med god närhet till det rörliga friluftslivet. Inom planområdet föreslås NATUR- skoterledsområden, vilka möjliggör för de boende att enkelt och utan omvägar få tillträde till fjällterrängen.

Preparerade motionsspår för klassisk skidåkning finns i anslutning till planområdet och ansluter till skidspår i Vemdalskalet, Storhogna och Klövsjös Katrina-området. Inom fjällområdet finns ett väl utbyggt ledsystem (sommar- och vinterleder).

Karl XIs led som genomkorsar planområdet får planbestämmelsen VANDRINGSLED.

Närheten till golfbanan i Utanbergsvallarna, Klövsjö by med Tomtan-gården och de öppna betesmarkerna, samt ett flertal levande fäbodar i närområde utgör en intressant och särpräglad resurs för turismen i området.

### *Skidled inom planområdet*

I anslutning till ett stort antal tomter föreslås skidled eller skidled/skoterled som leder vidare till allmänna skid- och skoterleder. Trafiken inom planområdets egna skid- och skoterleder bedöms inte få den omfattningen att resp. utövare känner sig störd av den andre. Skid- och skoterleden har bredden ca 10 meter.

Inne i planområdet väster om Kull/Johannesvägen föreslås en skidled, där flera tomter gränsar/ansluter mot skidleden och skidåkaren kan därigenom nå planerad skidcentral, väster om planområdet.



### *Längdskidspår utanför planområdet*

Nu föreslagen detaljplan Dallvallens fjällby samt den planering som pågår parallellt i området syd-ost, benämnd Solsidan, innebär en omfattande ökning av antalet bäddar i Storhogna området. Härvidlag kan den synpunkten tillämpas att längdskidåkningsprodukten i Storhogna bör utvecklas i takt med den potential som ligger i detaljplanernas omfattning. Storhogna området behöver en helhetssyn gällande längdskidspår och all den verksamhet som ett bra skidspårssystem medför.

Förutsättningarna är mycket goda. Exploatörerna bakom de två detaljplanerna Dalvallens fjällby och Solsidan inser betydelsen av längdskidåkning som ett viktigt inslag i turistprodukten Storhogna och förbinder sig att tillhandahålla mark för längdskidspåren. Området väster om samt nordost om detaljplanen för Dalvallens Fjällby samt området söder och öster om Solsidan-planen ligger i direkt anslutning till resp planområde. Dessa områden upplåtes för längdskidspår av markägarna/exploatörerna. Projekt längdspår i Storhogna omfattar längdspår, spårcentral, skidstadion för tävlingsarrangemang samt alla de faciliteter som utgör en komplett längdskidåkningsprodukt.

Exploatörerna för Dalvallens fjällby och Solsidan bidrar därmed på ett uppbyggande sätt till destinationsutvecklingen av Storhogna.

Till Planbeskrivningen bilägges: LÄNGDSKIDSPÅR I STORHOGNA där målsättning, förutsättningar och förändringar, nya möjligheter samt förslag till spårdragningar presenteras.

Ambitionen bör vara att även inkludera skidspår som går upp mot kalvfjället där de selektivt kan prepareras under vårmånaderna. Samt att kringliggande platser som. Sångbäcken, Klövsjö och Vemdalsskalet ansluts till spårsystemet.

Drift och skötsel av skidspår får tas upp i sitt sammanhang där samtliga aktörer inom området åläggs att medverka i drifts- och skötselkostnader. Under senare år har ett system utvecklats i andra längdskidområden, där skidåkare betalar dagkort eller veckokort, för färd i preparerade spår. Detta förfarande är nu allmänt i stora delar av skid-Sverige och med väl skötta spår kan verksamheten resultera i ett ekonomiskt överskott för verksamhetsutövaren.

Storhognas aktörer kan i detta sammanhang parallellt utreda skoterleder och deras dragning samtidigt som dragning och läge av längdskidspåren projekteras. Däri ligger stora samordningsvinster såväl i tid som i praktiskt arrangemang med personella resurser. Till en samordnad vinterprodukt som innebär konkurrensfördelar för skiddestinationen Storhogna.

Turåkare som ämnar nyttja kalvfjällsterrängen har möjligheter till parkering på parkeringsplats vid vägs ände av KullJohannesvägen.

Vid projektering av längdskidspår i terrängen skall hänsyn tas till den kulturhistoriska lämning (Klövsjö 176) som utgöres av en på en sträcka av 12 meter på båda sidor om stigen upplagda stensträngar, efter Karl XIs led.

### *Utförsåkning*

I näraliggande Storhogna alpinområde finns ett flertal liftar och skidnedfarter. Inom pendlingsavstånd finns anläggningar i Klövsjö, Vemdalsskalet och Björnrike.

### *Skoterled inom planområdet*

För ett stort antal tomter föreslås möjligheten till utfart/tillfart direkt från tomten via skidled/skoterled. Inom Dalvallens fjällby föreslås skoteråkning tillåtas under förbehåll som reglering av högsta tillåtna hastighet och förbjuden trafik nattetid.

Hastighetsbegränsningen 20 km/tim säkerställer en lugn trafikrytm. Det kan finnas skäl förmoda mot bakgrund av en viss bullerproblematik kring skotern, att trafiken inom planområdet sker under lugna förhållanden och att efterlevnaden av hastighetsbegränsning och förbud mot körning nattetid, noggrant bevakas av tomtägarna själva, eftersom medvetenheten om störningsrisken är stor. Därmed bör den anpassade skotertrafiken inte påverka boende inom planområdet, eller boende i angränsande områden mot planområdet, på ett störande sätt.

All skotertrafik inom planområdet sker efter enskilda skoterleder.

Ingen skoteråkning är tillåten inom vägområde/lokalgata.

Ingen skotertrafik tillåts passera ut från planområdet västerut mot Storhogna.

Högfjällshotell och SPA. Förbjuden färdriktning för skoter gäller i planområdesgräns mot väster.

Ingen allmän skotertrafik är tillåten efter Karl XIs väg genom planområdet och gäller allmän skotertrafik från både öster och väster.

All från planområdet utgående skotertrafik skall ske österut mot fjället och framtida planerade skoterledningssystem.

All skotertrafik inom planområdet får endast ske inom enskild led.

Skoterleden efter Karl XIs väg korsar på ett ställe genomfartsgatan KullJohannesvägen. Skyltmarkeringar efter såväl skoterled som genomfartsgata skall uppmärksamma de färdande på olycksfallsrisken.

Informativ skyltning skall på exploatörernas bekostnad anordnas vid ett flertal ställen efter skoterleder inom planområdet. Jfr *Skyltning* sidan 26.

Markägarkollektivet Klövsjö skifteslags samfällighetsförening har rätten att färdas efter Karl XI:s väg som utgör skoterled och detaljplanen Dalvallens fjällby lägger inga hinder i vägen för skotertrafik efter Karl XIs väg genom planområdet. Medlemmar i samfällighetsföreningen kan fritt färdas i båda riktningar genom planområdet, under dygnets alla timmar. Dock gäller hastighetsbegränsningen 20 km/tim alla skotertrafikanter. Skyltar efter skoterleden informerar om skifteslagets rättighet och skyldighet.

### *Allmän skoterled-Skoterled utanför planområdet*

Den befintliga skoterutfartsmöjligheten från husvagnscampingen som idag sker söder om Dalvallen fjällby är ej möjlig p.g.a. pågående planläggning av nya fritidshusområden. Möjligheten att från husvagnscampingen på fastigheten Klövsjö 1:312 ordna ny skoterutfart via planområdet, regleras genom servitut över Klövsjö 1:32. Fastighetsägarna för Klövsjö 1:312 och 1:32 är överens därom. Skotertrafiken till/från Storhogna camping tillåts ansluta till planområdesgräns vid Karl XIs väg i väster. Skoterleden från husvagnscampingen inom Klövsjö 1:32, kommer att separeras från tilltänkta el-ljusspåret. El-ljusspåret placering inom Klövsjö 1:32 får underordnas skoterspåret.



Översiktsplanen för Storhogna-Sångbäcken-Kartrinaområdet tar upp frågan om snöskoterkörning och anvisar behovet av reglering av skotertrafiken. Skotertrafiken för hela fjällområdet bör regleras i ett sammanhang genom ett samordnat arbete mellan Härjedalens och Bergs kommuner. Detta arbete är nyligen påbörjat med Destination Vemdalen som huvudman. Erfarenheten från andra områden visar att all skoteråkning bör ske i skoterledsnät genom upplåtelseavtal med berörda markägare. Ett förslag till skoterledsnät skall lokaliseras på så sätt att det tar hänsyn till alla aktörers intressen inom området. Då sådant skoterledsnät är utarbetat införs ett kommunalt skoterregleringsområde.

Skotertrafik sker idag i närområdet i Storhogna på ett oreglerat sätt. Skotertrafiken upplevs som störande och bullrig och kan i många ögon uppfattas som ett störningsmoment. Om ingen reglering eller annan åtgärd införs kommer skotertrafiken till slut att uppfattas som alltför störande. Skoterturismen ökar för vart år och sker ingen förändring kommer man till en situation som blir ohållbar med återkommande konflikter mellan skoteråkare och skidåkare, boende och näringsidkare.

Planförslaget är upprättat bland annat mot bakgrund av det ökande intresset för skoteråkning och kan ses som en inledning till en reglering av skotertrafiken inom Storhogna-, Vemdalen- och Klövsjö-området. Delar av den ökande skotertrafiken kan kanaliseras till detta område och öppnar för en reglering av skoterverksamheten där framtida skoteråkning sker under ordnade former. Närmare bebyggelseområden och turistanläggningar kan reglering ske under former som hastighetsbegränsning samt förbjuden körning nattetid. Huvudprincipen bör vara att skotertrafiken styrs bort från känsliga områden.

En kanalisering av skotertrafiken till ett ställe minskar belastningen på miljön. En ökad reglering och kanalisering är även positiv för områdets djurliv. Attraktiva och väl fungerande skoterledsnät separerade från tur- och skidspår möjliggör att skoteråkare och skidåkare inte möts i samma spår och förebygger därigenom konfliktsituationer. Ett område som anpassats för skoteråkning under väl reglerade former och med hänsyn tagen till längd- och turskidåkning, kan betraktas ha konkurrensfördelar, jämfört med andra ej skoterreglerade områden.

#### *Utsikt*

Från hela planområdet erhålles en vidsträckt utsikt längs Sångbäckens dalgång.

#### *Strandskydd*

Sångbäcken rinner väster om planområdet. En mindre del av planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelser. Strandskyddet föreslås hävas för de delar av kvartersmarken som är belägen inom strandskyddsområdet. Särskilda skäl för upphävande är:

Att närområdet redan tagits i anspråk för bebyggelse.

Förekomsten av befintlig väg genom planområdet. Där vägen utgör en viktig huvudförbindelse till utförsåkningsområdet samt till turistservicen i Storhogna.

Att planen är ett led i genomförandet av intentionerna i översiktsplanen där planen tillvaratar områdets utvecklingsförutsättningar och skapar sysselsättning i bygden.

Säkrar områdets attraktionskraft med en fortsatt utbyggnad av olika typer av turistiska bäddar samt service och aktivitetsanläggningar.

Genom utbyggnad öka det totala bäddantalet i området och därigenom skapa underlag för ökad sysselsättning.

Att planen inte påverkar syftet med strandskyddet då endast en mycket begränsad del är belägen närmare stranden än 100 meter.

Upphävande av strandskyddsområdet markeras och motsvaras av området mellan Sångbäcken och linjen a på plankartan.

### **Gator och trafik**

#### *Gatunät*

##### *Lokalgata.*

Planområdet får sin angöring från KullJohannesvägen i planområdets centrala del. Lokalgatan utföres med en 3,5 m bred körbana inom ett vägområde som normalt är 15 - 20 meter. Kortare delar av vägområdet har bredden 10 meter.

Där så erfordras kan kompletterande mötesplatser anläggas enligt kommunens utkast till styrande dokument för vägar inom Bergs kommun, i samråd med Storhogna vägförening.

Nya vägar inom planområdet skall projekteras och anläggas enl kommunens utkast till styrande dokument och handlägges enligt kommande exploateringsavtal.

#### *Väganslutningar*

Väganslutningarna till genomfartsvägen kommer att utföras till god standard med vägbredd och kurvradier enligt norm.

#### *Genomfart*

KullJohannes vägens bredd är idag 3,6 – 3,8 m asfalterad yta. Till körbanans bredd tillkommer vägrenar. KullJohannesvägen inom planområdet uppvisar 6 st mötesplatser med en avsevärd breddökning. KullJohannesvägen får beteckningen GENOMFART inom vägområdesbredden 18-22 meter.

Genom exploateringens omfattning med 191 nya tomter samt pågående andra exploateringar i närområdet som tillika skall nyttja KullJohannesvägen som tillfart, har Bergs kommun låtit meddela att vägens bredd skall utökas. Samtliga nya exploatörer inom nya planeringsområden öster om Sångbäcken, skall i samverkansform anlägga och bekosta en breddökning av vägen på sträckan: Från Sångbäcken fram till KullJohannes- området. Sträckans längd är ca 1000 m. Breddökning utföres med en förstärkning/ breddning av vägrenen motsvarande anläggningsarbeten till en färdig väg med körbanebredden 5,0 meter.

KullJohannesvägen administreras av Storhogna vägförening och är en enskild väg. Bergs kommun har i Styrande dokument för byggande av enskilda vägar i Bergs kommun, angett de minimikrav som råder. Planförslagets fortsatta hantering i vägfrågan får i samråd med Storhogna vägförening, Miljö- och byggnadsnämnden samt exploatörerna, projektera KullJohannesvägens om- och utbyggnad.

Allmänna skoterleden efter Karl XIs led, korsar på ett ställe genomfartsgatan till KullJohannesområdet. Skyltmarkeringar efter såväl skoterled som genomfartsgata skall uppmärksamma de färdande på olycksfallsrisken.



Vid möjliga överfarten norr om Karl XIs led är överfart/korsning med genomfartsvägen förbjuden. Skyltmarkeringar efter skidleden/skoterleden skall uppmärksamma trafikanter om att överfart är förbjuden.



KullJohannesvägen

#### *Vägdiken /Avslamning av dikesvatten*

Avslamning av dikesvatten. Principen "avslamning av dikesvatten" sker genom anläggande av slamgrop och slambädd i kombination med översilning. Från slambädden får vattnet passera över vegetationsklädd mark. Så kallad översilning. Genom översilning uppnås en god slamavskiljning samt även en viss upptagning av i vattnet lösta näringsämnen, av vegetationen. Utförande av slambädd och översilning utföres enl anvisningar i publikationen "Skog – vatten – fisk" utgiven av Länsstyrelsen och Skogsvårdsstyrelsen i Jämtlands län.

Efter några år när erosionen från dike avstannat eller upphört, kan slambädden dikas igenom, för att erhålla en sammanhängande dikessträcka. Därvid skall anslutning från ett dike till ett annat, ej ske i rät vinkel.

#### *Kollektivtrafik*

Utanför planområdet vid allmänna vägen finns busshållsplats för linjetrafiken.

Vintertid ankommer till området charterbussar som ingår i paketresor.

Skidbusstrafik sker dagligen under turistsäsong mellan fjällområdets alla huvudorter.

I Klövsjö by med Katrinaområdet, Vemdalskalet, Vemdalens by, Björnrike samt Storhogna finns områdets gemensamma service och exploateringar i skidorterna ökar underlaget för den interna kollektivtrafiken i området.

### *Parkering*

Parkering skall anordnas inom tomtplats. 1 p-plats per lägenhet för mindre lägenhet än 60 kvm. 2 p-platser per lägenhet för större lägenhet än 60 kvm. Två större lägenheter medför ett krav på 4 p-platser.

Parkering för Handelstomten anordnas inom tomtplats. Parkering längs vägen medges ej. Planen medger byggande av 500 kvm för handel inom tomten vilket kräver 15 st parkeringsplatser samt angöring för varutransporter. Illustrationskartan visar möjlig angöring samt parkeringsplatser.

### *Skotertrafik*

Ett stort antal tomter tillåter anslutning till skoterled som vidare ansluter till allmän skoterled i skoterledsystem.

## **Störningar**

### *Buller*

Inom planområdet finns skoterutfarter vägar och parkeringar samt Kull-Johannesvägen, som går genom planområdet, som skapar visst buller och störningar. Sammantaget är störningsnivån begränsad om man utgår från vad detta är - ett aktivt centrum för ett betydande och levande turistområde. En viss störning är en naturlig del av det området erbjuder: Skidåkning, turistboende och en underbar natur. Vid bedömning av vilken störningsnivå som skall accepteras av fritidshusägare i närområdet bör, mot bakgrund av detta, normen för permanent boende och inte den för fritidsboende användas.

Planområdet ligger avskilt från övrig bebyggelse, i ett fritidshusområde med begränsade störningar från omgivningarna.

Enskilda skoterleder inom planområdet föreslås få en max. hastighetsbegränsning om 20 km/tim. Trafik efter skoterlederna får ej bedrivas mellan 22.00 och 08.00. Restriktioner för skotertrafik regleras genom väl anpassad skyltning.

Områdets exploatering kommer inte mer än marginellt att öka störningarna för omgivningen.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Kommunen har utfört en omfattande utbyggnad av vatten- och avloppsanläggningar i Klövsjö-Katrina-Storhogna området som bl.a. omfattar ett nytt reningsverk beläget söder om Utanbergsvallarna.

Vatten- och avloppsledningar skall förläggas till u-område, lokalgata samt NATUR-områden.

Byggande av VA-anläggning i mark ombesörjes av exploatörerna.

Nya VA-ledningar skall projekteras och anläggas enl kommunens styrande dokument.

VA-utredning bilägges planhandlingarna.

VA-utredning visar att resp markägare anlägger internt VA-nät inom egna fastigheten.

### *Brandvatten*

Jämtlands Räddningstjänstförbund förordar att Brandvattenförsörjningen utformas efter ett konventionellt system. Påfyllning skall kunna ske via två brandposter med kapacitet om minst 600 l/min. Brandposterna skall vara eluppvärmda alternativt i form av väggbrandposter, som är att föredra.

Avståndet mellan uppställningsplats för släckbil och den längst bort belägna byggnaden begränsas till max 50 m. Kommunen har upprättat styrande dokument för enskilda vägar vilka skall följas vid exploateringen av vägar inom området. Detta innebär att lokalgatan/räddningsvägens kvaliteter uppfyller kravet om tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon.

### *Dagvatten*

Den föreslagna bebyggelsen samt hårdgjorda trafikytor innebär att avrinningen av dagvatten i samband med regn/snösmältning kan ske mycket snabbt och orsaka stora vattenflöden. Planförslagets bebyggelseområde föreslår relativt stora tomter med inslag av NATUR-områden. Marken inom skid- och skoterleder får ej schaktas eller markberedas. Dessutom består hela planområdet av grovkorniga jordarter som innebär dålig förmåga att behålla vatten. Alla dessa faktorer samverkar sammantaget till att allt dagvatten kan infiltreras inom området.

### *Energihushållning Värme*

Storhogna-området är avsett för skidåkning och fritidsaktiviteter. Planområdet är beläget nära det alpina skidsystemet. Möjlighet till längdskidåkning i preparerade spår är väl tillgodosett, liksom närheten till det rörliga friluftslivet på fjället. Ett av planens syften är således att husen skall användas under vintersäsongen. Husen värms upp individuellt. Ambitionen är att projekteringen sker med en god isolering samt uppvärmningssystem med hög verkningsgrad, samt att ventilation sker via återvinning av frånluft via värmeväxlare. Uppvärmningssystemen skall vara projekterade för minsta möjliga miljöpåverkan och projekteras för att minska koldioxid-utsläppen i största möjliga mån.

### *El*

De nya tomterna ansluts till el-nätet. Inom planområdet föreslås tre områden för nätstationer.

### *Tele Bredband*

Anslutning till tele och bredband avgöres i samband med utbyggnad av området.

### *Avfall*

Planområdet ingår i kommunens ordinarie renhållningsprogram för området.

Områden för sophantering inhägnas med staket av trä på tre sidor.

Planen föreslår tre områden för sopuppsamling.

De två mindre områdena för sopuppsamling avser endast brännbart hushållsavfall och därmed jämförligt avfall.

Det större centralt placerade sopuppsamlingsområdet utökas i area och anordnas så att hämtfordon samt de som lämnar avfall på ett bekvämt sätt kan nå platsen.

Angöring kan ske längs med KullJohannesvägen alternativt nås från lokalgatan.

Detta område är till arean så stort att plats även finns för återvinningscontainrar för producentansvarsmaterial.



Platsens belägenhet medger att hela utrymmet kan anläggas till en plan yta som hårdgöres enl kommunens styrande dokument.

Planen föreslår en placering av tre sopuppsamlingsplatser som på ett bekvämt sätt kan nås för boende och sophämtare. Tre sopuppsamlingsplatser innebär en hög tillgänglighet för hushållen och minskar risken för nedskräpning.

För att minska risken för störningar mot angränsande tomter tillskapas en skyddszon mellan området för sopor/återvinning och angränsande tomtgräns, med ett 10 meter brett område som utgör NATUR.

#### *Administrativa frågor*

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Lovplikten regleras så att vägar, vattenförsörjning och avlopp skall vara anlagda till varje tomt innan bygglov ges för nya bostadshus.

Markavvattnings: Om våtmark behöver bebyggas skall ansökan om markavvattnings-tillstånd ske enl MB11:13. Markavvattnings är den åtgärd som utförs för att avlägsna vatten (dränera mark) eller skydda mot vatten. För att åtgärden skall vara en mark-avvattnings i miljöbalkens mening krävs att syftet med åtgärden är att varaktigt öka markens lämplighet för att visst ändamål, exempelvis bebyggelse och vägbyggnad.

## MILJÖKONSEKVENSER OCH MILJÖBEDÖMNING

### *Behov av miljöbedömning, miljökonsekvenser*

Nedan redovisas en behovsbedömning genomförd enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvenser för att se om planen medför någon betydande miljöpåverkan. Sammanställningen utgör också en samlad beskrivning av planens konsekvenser på naturvärden, kulturmiljön, landskapsbilden och rennärningen.

I översiktsplanen för Storhogna-Sångbäcken-Katrina området har en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, redovisats för utbyggnaderna, som grund för miljöbedömningen.

Naturvärdesinventering är utförd under sommaren 2009 samt en kompletterande naturvärdesinventering är utförd sommaren 2011.

### *Planens karaktäristiska egenskaper*

#### *Omfattning, förenlighet med andra projekt*

Projektet omfattar 191 nya tomter för fritidshus, samt en tomt för handelsändamål. Bergs kommun har bedömt planområdet lämpligt för bebyggelse som förenligt med Översiktsplanen. Inom området uppförs enskilda fritidshus med väl sammanhållen utformning.

Planen syftar till att skapa ny turistisk bebyggelse och skall ses som en viktig åtgärd för att ta tillvara områdets utvecklingsförutsättningar och skapa sysselsättning i bygden. Samt skapa underlag för service och ge möjlighet till utökad service. Planområdet ligger i anslutning till befintliga skid- och liftsystem, i anslutning till det rörliga friluftslivet på fjället samt nära allmänna skoterleden.

Skoterturismen ökar för vart år och skapar olika kommersiella verksamheter som ger

möjligheter till inkomster och arbetstillfällen. Skotertrafiken för hela Storhogna-Sångbäcken- och Katrinaområdet, bör enligt översiktsplanen regleras i ett sammanhang mellan Härjedalens kommun och Bergs kommun. Turistnäring och markägare har tagit upp frågan utifrån återkommande konflikter och problem i samband med skoteråkning. Efter antagande av översiktsplanen år 2008, har inget hänt i denna fråga. Erfarenheten från andra områden visar att all skoteråkning bör ske i skoterledsnät genom upplåtelseavtal med berörda markägare.

Planförslaget är till del upprättat mot bakgrund av det ökande intresset för skoteråkning. Delar av den ökande skotertrafiken kan kanaliseras till detta område och öppnar för en reglering av skoterverksamheten. En kanalisering av skotertrafiken till ett ställe minskar belastningen på miljön. Attraktiva och väl fungerande skoterledsnät förebygger konfliktsituationer. Planförslaget innebär att frågan om skotertrafiken uppdateras och förslaget initierar den nödvändiga åtgärd som leder fram till en skoterreglering. En ökad reglering och kanalisering av skotertrafiken är även positiv för områdets djurliv.

#### *Utnyttjande av mark*

Planen tar ca 42,3 ha mark i anspråk, i huvudsak gles granskog med inslag av tall och björk.

#### *Avfall föroreningar störningar*

Planen alstrar normalt hushållsavfall. Planområdet ansluts till kommunalt VA-nät. Avfallshanteringen skall ske på sådant sätt att renhållningsentreprenören hämtar avfall på 3 platser inom planområdet.

Planområdet ansluts till kommunal vatten- och avloppsanläggning. Till planen hör en VA-utredning. Bilagda VA-utredningen visar utbyggnadsprinciper och lämpliga ledningssträckor.

Dagvatten från fastigheter infiltreras lokalt. För grumat vatten anläggs sedimentfällor som skall vara i funktion under och efter byggnadstiden, tills ny växtetablering har skett.

Översiktsplanen tar upp frågan om skotertrafik och reglering av skotertrafiken med behov av åtgärder. Planförslaget innebär att frågan om reglerad skotertrafik aktualiseras och planförslaget skall ses som en åtgärd där skotertrafiken samlas inom egen struktur och där skotertrafiken kanaliseras och regleras. Inom planområdet begränsas skoteråkningen genom planbestämmelse med beteckningen Störningsskydd  $m_1$ , som innebär att trafik efter skoterleden ej får bedrivas mellan 22.00 och 08.00 och att hastighetsbegränsning råder med max 20 km/tim under övriga tider.

Området ligger avskilt från allmänna vägen. En ökad trafik till området kommer att ske. Några störningar till omgivningen bedöms inte uppstå. Sammantaget är störningsnivån begränsad i ett aktivt centrum för ett levande och aktivt turistområde.

#### *Hållbar utveckling miljömål*

Den planerade bebyggelsen omfattar i huvudsak en komplettering i ett redan utbyggt område. Goda rekreationsmöjligheter i näraliggande Storhogna Högfjällshotell och SPA samt i näraliggande fjällområden med utförsåkning, isklättring, skoteråkning, bowling, tur och längdåkning, samt sommartid fjällvandring, downhill-

cykling, golf, fiske och andra aktiviteter. Planen skall ses som ett kompletteringsområde som ligger i nära anslutning till befintlig teknisk struktur. Bibehållen fjällmark i anslutning till planområdet och hänsynstagande till värdefulla naturintressen skapar balans mellan bebyggelse och biologisk mångfald. Det nya bebyggelseområdet stämmer väl överens med miljömålet god bebyggd miljö. Detaljplanen bidrar till en förtätning av boendet inom turistområdet med nära avstånd vilket innebär minskad användning av fossila bränslen för transporter.

## Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet

### *Nuvarande markanvändning*

Området får betraktas som orört. Mark bevuxen med gles granskog med inslag av tall och björk. Marken inom planområdet har samma karaktär som marker runt omkring planområdet, och bedöms inte ha några särskilda värden eller känslighet.

### *Våtmarker blekeområden*

På många ställen finns inslag av mindre backmyrar. Inga bäckar eller källor påträffades vid inventeringen.

### *Skyddade områden*

Inom eller i anslutning till området finns inga områden skyddade enl kap 7 miljöbalken (natur eller kulturresevat, Natura 2000 områden).

### *Naturvärden*

Naturvärdesinventering har skett under sommaren 2009 och sommaren 2011, upprättad av Naturridarna. Naturvärdesinventering bilägges planhandlingarna. Inventeringens slutsats och rekommendationer kan sammanfattas som att inventeringen visar, att området kan användas för bebyggelse. Men all exploatering innebär att naturvärden försvinner. Och att den totala mängden oexploaterad natur minskar.

Död ved i form av liggande och stående träd ger området karaktär. Under exploateringsfasen samt brukandefasen av fritidshusen skall den döda veden bli kvar och får ej brukas som ved, avverkas eller bortforslas. Detta införes som generell planbestämmelse under MARKENS ANORDNANDE.

### *Historiskt, kulturellt och arkeologiskt intressanta områden*

Planområdet ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården.

Arkeologisk utredning är utförd av stiftelsen Jamtli Östersund och bifogas planhandlingarna. Utredningen är utförd som fördjupad fornminnesinventering och skall vägleda exploatören hur ev. påträffade lämningar kan behandlas utifrån ett arkeologiskt perspektiv.

Efter Karl XI:s väg har arkeologiska utredningen visat på en fornlämning och en kulturhistorisk lämning, som särskilt skall bevaras. Fornlämningen är ett röse (Klövsjö 177). Rösningen är vällagd, ställvis kallmurad och bedöms vara av hög ålder.

Efter Karl XI:s väg finns även en kulturhistorisk lämning (Klövsjö 176) och utgöres av, på en sträcka av 12 meter på båda sidor om stigen upplagda stensträngar. Den kulturhistoriska lämningen ligger ej inom nu aktuellt planområde.

Den fasta fornlämningen skyddas genom planbestämmelse FORN - Fornlämningsområde.



## Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

### *Naturvård*

Naturvärdesinventering bifogas planhandlingarna.

Grumlat ytvatten får inte ledas till omgivningar. Planbeskrivningen erinrar om behovet av sedimentfällor eller andra åtgärder, som skall förhindra grumlingar under och efter byggnads- och anläggningstiden.

Markområden för skid- och skoterled får ej schaktas eller markberedas.

### *Rennäring*

Fjällområdet närmast Storhognaområdet är angivet som rastområde för Tossåsens Sameby. Ingen flyttled av riksintresse berör planområdet.

Representanter för Tossåsens sameby har deltagit i flera av arbetsgruppens möten för översiktsplanen under planprocessen och har inte haft någon erinran mot de föreslagna utbyggnadsområdena för bebyggelse.

### *Mulbetesrätt*

Mulbete. Mulbetesrätten gäller för fastighetsägare eller annan att ej ofreda boskap. Fastighetsägare skall tåla intrång från betande boskap och kan härigenom själv skydda sin egendom genom mindre plank eller genom att stänga in sin altan. Det åligger fastighetsägare att så skydda sin egendom att djurägaren ej skall kunna åtalas för ev. skada eller annan olägenhet som förorsakas av betande boskap.

### *Kulturmiljö och landskapsbild*

Tillkommande bebyggelse placeras i en sluttning i fjällmiljön, som i norra delen vetter mot söder och i de södra delarna mot sydväst. Höjdskillnaden är ca 55 meter från högsta punkten norr till lägsta punkten i sydväst.

Genom områdets placering i terrängen samt de skogsriddåer/NATUR-områden som separerar boendegrupperingarna och skiljer bebyggelsen från KullJohannesvägen ges området en utformning som harmonierar med kulturmiljön.

Den nya bebyggelsen kommer endast delvis observeras från tillfartsvägen Kull-Johannesvägen. Bebyggelsen skall utgå från lokal byggnadstradition i sin utformning och för att harmoniera med kulturmiljön samt med bebyggelsekultur och fjällmiljön i övrigt skall eftersträvas att materialval, färgsättning, takbeklädnad mm ges en utformning som harmonierar med landskapet och fjällnaturen.

Sammantaget bildar bebyggelsemiljön med sin sammanhållna enhet, en egen gruppering som inte medför någon betydande påverkan på områdets kulturmiljö eller landskapsbild.

Arkeologisk utredning är utförd av stiftelsen Jamtli Östersund. Utredningen är utförd som fördjupad fornminnesinventering och skall vägleda exploatören hur ev påträffade lämningar kan behandlas utifrån ett arkeologiskt perspektiv.

Efter Karl XI:s väg har arkeologiska utredningen visat på en fornlämning och en kulturhistorisk lämning, som särskilt skall bevaras. Fornlämningen är ett röse (Klövsjö 177) Rösningen är vällagd, ställvis kallmurad och bedöms vara av hög ålder.

Efter KarlXI:s väg finns även en kulturhistorisk lämning (Klövsjö 176) som utgöres av, på en sträcka av 12 meter på båda sidor om stigen upplagda stensträngar.

Den kulturhistoriska lämningen ligger ej inom nu aktuellt planområde.

Den fasta fornlämningen skyddas genom planbestämmelse FORN - Fornlämningsområde.

Arkeologiska utredningen bifogas planförslaget.

#### *Hälsa och säkerhet, buller*

Planförslaget innebär ökad trafik efter KullJohannesvägen samt ökad skotertrafik till och från området och föranleder en viss ökning av störande buller.

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på hälsa och säkerhet och föranleder en viss ökning av störande buller.

#### *Mark och vatten*

Marken inom planens bebyggelseområde omvandlas från skogsmark till gator, parkeringar och planerad kvartersmark. Grundvattennivåer och vattenkvaliteter bedöms ej bli påverkade då all bebyggelse skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Inga vattendrag eller strandlinjer påverkas. Inga bäckar eller vattentäcker finns inom planområdet.

Inom planområdet förekommer inte någon verksamhet som kan anses innebära någon förorening av vatten. Lokalt omhändertagande av vatten kommer att ske.

Sedimentfällor planeras under byggnadstiden.

#### *Rekreation och friluftsliv*

Planförslaget ökar möjligheten för flera människor att besöka området och nyttja fjällen för rekreation och friluftsliv. Bebyggelsen är lokaliserad till område i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och inkräktar inte på kärnområdena för rekreation och friluftsliv.

Genom planförslagets omfattning tillika angränsande plans omfattning upplåter markägarna stora markarealer till längdskidåkningens förfogande, utanför resp. detaljplans ianspråktaga område. Härigenom skapas en i tiden rätt anpassad produktutveckling, i takt med det ständigt föränderliga beteendemönster, som sker i vintermiljön i fjällvärlden.

#### *Hälsa och säkerhet, buller*

Planen innebär marginellt ökad trafik på genomfartsgatan.

Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på hälsa och säkerhet och föranleder en viss ökning av störande buller.

#### *Markföroreningar*

Inom planområdet pågår inte eller planeras någon verksamhet som kan anses innebära någon förorening av mark.

#### *Totaleffekt av påverkan*

Genom planområdets utformning och placering samt styrningen av husens utformning, bedöms exploateringen medföra en begränsad påverkan på områdets natur och kulturmiljövärden.

Planen bedöms även innebära en mycket begränsad påverkan av utblickar över landskapet från angränsande bebyggelse.

## Ställningstagande

Av bilaga 3 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKBF) följer att en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas för verksamheter inom turism och fritid. Markanvändningen är bostäder, dvs bostäder för turistboende i lägenhetsform samt friluftsområden.

Innehåll och omfattning av planförslaget följer intentionerna i översiktsplanen.

Naturvärdesinventeringens sammanfattning och rekommendationer efterföljs där planbestämmelse anger att död ved i form av liggande och stående träd ger området karaktär. Under exploateringsfasen samt brukandefasen av fritidshusen skall den döda veden bli kvar och får ej brukas som ved, avverkas eller bortforslas.

Schaktningar eller markberedningar får ej utföras inom områden för skoterleder och skidleder. Schaktningar och markarbeten med direkt och indirekt påverkan, skall projekteras, planläggas och utföras för att eliminera risken att slam och sediment kommer vidare.

Sammantaget har inventeringen inte visat att området som helhet, inte kan nyttjas för bebyggelse. Miljöerna i området finns troligen på fler platser i närheten.

Grumlingar vid anläggande av VA-ledningar, vägar och övriga mark- och grundläggningsarbeten skall förhindras enligt planbeskrivningen.

Kommunen bedömer därför med stöd av beskrivningen av planens konsekvenser enligt ovan, att den inte får någon betydande påverkan i området för miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 §§ samt 22§ miljöbalken. Upprättande av en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Bergs kommun har utfört ett omfattande arbete med vatten- och avloppsanläggningar, inklusive ny reningsanläggning som tagits i bruk under år 2012.

Beroende på faktorer som marknads- och efterfrågesituationen, planens omfattning motsvarande 191 fritidshustomter och en affärstomt samt framför allt det faktum att exploatörerna har begränsade ekonomiska resurser att exploatera detaljplanens alla tomter i ett sammanhang, föreslås detaljplanen hanteras med en etappindelning om 5 etapper. Detta medför att ekonomiska villkor skapas i takt med försäljning av fritidshustomter och som därmed möjliggör exploatering av nästkommande etapp. Kompletta planhandlingar upprättas för respektive etapp med numrering på plan-karta, som visar omfattningen av etapperna. Beslut om antagande för alla 5 etapperna tas vid ett och samma tillfälle, där respektive planhandling numreras: Etapp 1 av 5, Etapp 2 av 5, Etapp 3 av 5, Etapp 4 av 5 samt Etapp 5 av 5.

Denna detaljplan gäller för Etapp 1 av 5.



Etapp 1 omfattar 22 tomter för Klövsjö 1:316; 13 tomter för Klövsjö 1:32; 13 tomter för Klövsjö 1:31 samt NATUR, sopuppsamling, nätstationer, skid- och skoterleder och lokalgator som ansluter till dessa tomter.  
Jfr omfattning av Etapp 1 med Plankarta.

Exploateringsavtalet skall bl.a. reglera kostnader för VA –anslutningar till respektive plan, där varje etapp kostnadsregleras var för sig gällande anslutningsavgifter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Ansvarsfördelning**

Ägarna till Klövsjö 1:31 Jon Anders Kjellsson, Karin Anna Marie Kjellsson och Nils Lennart Kjellsson, ägaren till Klövsjö 1:32 Stefan Karlsson samt ägaren till Klövsjö 1:316, Sven Nyman, Nyman Hallberg i Storhogna AB, svarar var för sig för genomförande och exploateringskostnader. Anläggande av vägar, vatten och avlopp, elektrifiering samt övriga erforderliga åtgärder för exploaterings genomförande sker i gemensam struktur i exploateringssamverkan.  
Kommunala VA-ledningar, kommer att dras fram till förbindelsepunkt, gemensamt för hela planområdet.

Anläggande av vägar med diken, markarbeten för grundläggningar samt förläggning av VA- och elledningar kommer att innebära schakter och utfyllnader inom planområdet. Exploatören förbinder sig att vidta de åtgärder som bedöms erforderliga för att förhindra miljöpåverkan. De åtgärder som skall förhindra erosion och sedimenttransport är att anlägga sedimentfällor. För att ytterligare motverka sedimenttransport skall växtetablering på störd mark genomföras fortast möjligt efter färdigställandet. Detta underlättar ytinfiltration och motverkar erosion. Dagvatten och vågdiken planeras och anläggs omsorgsfullt för att undvika negativ påverkan.  
Under byggnadstiden kommer de viktigaste miljöaspekterna att följas upp vid kontroll.

KullJohannes vägens bredd är 3,6 – 3.8 m. Genom exploaterings omfattning med 191 nya tomter, en tomt för handelsändamål samt pågående andra exploateringar i närområdet som tillika skall nyttja KullJohannesvägen som tillfart, har Bergs kommun meddelat att vägens bredd skall utökas. Samtliga nya exploatörer öster om Sångbäcken, skall i samverkansform anlägga och bekosta en breddökning, till att vägens bredd skall motsvara 5 meter på sträckan: Sångbäcken till bebyggda KullJohannes området. Sträckans längd ca 1.000 m.

Hanteringen av vägfrågan inkl. finansiering och ansvar skall ske i samråd med Storhogna vägförening, Miljö- och byggnadsnämnden samt exploatörerna, för att projektera KullJohannesvägens fortsatta utbyggnad. Detta kommer slutgiltigt att regleras i exploateringsavtalet.

Markägarna förbinder sig att ställa mark till förfogande för längdskidspår.  
Jfr Dispositionsplan Skidspår och skotertrafik i Storhogna.

Bergs Tingslags Elektriska AB är ansvarig för planområdets elförsörjning (nätansvarig).

### **Huvudmannaskap för allmän plats**

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

### **Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna. I gemensam överläggning mellan exploatörerna och Bergs kommun skall formerna för utbyggnad av VA inom planområdet diskuteras samt frågan om framtida huvudmannaskap för VA-anläggningarna, efter utförd exploatering. Projektering och administration samt kostnaderna för ombyggnad av Kulljohannesvägen ska regleras i exploateringsavtalet inkl ansvarsfördelning mellan berörda exploatörer.

Markupplåtelse för längdskidspår utanför planområdet regleras i exploateringsavtalet.

### **EKONOMISKA OCH TEKNISKA FRÅGOR**

Kostnadsansvaret för exploateringarna regleras i exploateringsavtal eller i annan samverkansform.

### **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

*Fastighetsbildning gemensamhetsanläggning mm*

Inom planområdet bildas 191 nya fritidshustomter. Minsta tomtstorlek är 800 m<sup>2</sup>. En ny tomt för handelsändamål. Minsta tomtstorlek 2.000 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsekvarteren skall exploateras av de i planen ingående fastighetsägarna i en samverkan enligt samverkansavtal. Alternativt sker exploateringen i egen regi av resp. fastighetsägare. Tomter eller hela kvarter kan överlåtas till enskilda exploatörer för genomförande.

Fastighetsbildningslagen (lag 2009:183) anger att en nybildad fastighet får fastighetsbildas som tredimensionell fastighet där avsikten är att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. Ett antal större tomter inom planområdet föreslås genom planbestämmelse kunna delas som s.k. ägarlägenheter enligt Fastighetsbildningslagen, där resp. lägenhet utgör enskild fastighet/lägenhet. Resterande del av tomtplats utgör samfällighet för fastigheterna/ lägenheterna på tomtplatsen.

Områdets lokalgator naturmark, VA-ledningar samt sophantering byggs ut av exploatörerna och förvaltas som gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggning (samfällighetsförening) för vägar, skid- skoterled, naturområden, vatten och avlopp samt sophantering, skall bildas. Initiativ till nödvändiga lantmäteriförrättningar tas av exploatören.

Utrymme för kommunens VA-ledningar kan upplåtas med ledningsrätt och servitut. Initiativ till nödvändiga lantmäteriförrättningar tas av resp. fastighetsägare.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

*Allmänt*

Samtliga nya exploatörer inom nya planeringsområden öster om Sångbäcken, skall i samverkansform anlägga och bekosta en breddökning av vägen på sträckan: Från Sångbäcken fram till KullJohannes- området. Sträckans längd är ca 1000 m. Breddökning utföres med en förstärkning/ breddning av vägrenen motsvarande

anläggande till en färdig väg med körbanebredd 5,0 meter.

KullJohannesvägen administreras av Storhogna vägförening och är en enskild väg. Bergs kommun har i utkast till Styrande dokument för byggande av enskilda vägar i Bergs kommun, angett de minimikrav som råder. Planförslagets fortsatta hantering i vägfrågan får i samråd med Storhogna vägförening, Miljö- och byggnadsnämnden samt exploatörerna, projektera KullJohannesvägens om- och utbyggnad.

Detta kommer slutgiltigt att regleras i exploateringsavtalet.

Om skidspår måste flyttas bekostas detta av exploatörerna.

#### *El tele data*

Området ansluts till befintliga el- och tele-nät. Under projekteringen tas ställning till teleanslutning samt bredband.

Kostnader för ev. flytt av kabelanläggningar tas av resp. exploatör.

Kabelanvisning skall alltid begäras i god tid innan ev. markarbeten påbörjas.

#### *Vatten, avlopp och dagvatten*

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppsledningsnät i förbindelsepunkt. Dagvatten från taktor, parkerings- och vägområden infiltreras lokalt.

#### *Brandposter*

Jämtlands Räddningstjänstförbund förordar att Brandvattenförsörjningen utformas efter ett konventionellt system. Påfyllning skall kunna ske via två brandposter med kapacitet om minst 600 l/min. Brandposterna skall vara eluppvärmda alternativt i form av väggbrandposter, som är att föredra. Samråd skall ske med Räddningstjänsten.

#### *Värme*

Bebyggelsen värms upp individuellt.

Ambitionen är att all projektering sker med en god isolering samt utförande med uppvärmningssystem med hög verkningsgrad.

Uppvärmningssystemen skall vara projekterade för minsta möjliga miljöpåverkan och projekteras för att minska koldioxidutsläppen i största möjliga mån.

#### *Skyltning*

Skyltning skall på exploatörernas bekostnad anordnas vid ett flertal ställen.

Varningsskyltar för korsande trafik efter Karl XIs väg och KullJohannesvägen, där skoterleden korsar KullJohannesvägen.

Stoppskylt vid planområdesgräns skoterled i väster mot Storhogna Högfjällshotell & SPA där skylt anvisar att utfartstrafik för skoter är förbjuden västerut.

Skyltning skall vid två ställen, planområdesgräns västerut resp. österut för Karl XIs väg, reglera infarts-, utfarts- och genomfartsrestriktioner. Gäller även trafik till och från Storhogna camping.

Skyltning i planområdesgräns både i väster och i öster, där informationsskylt anvisar att medlemmar i Klövsjö Skifteslags samfällighetsförening äger rätten att fritt färdas efter Karl XIs väg, dygnet runt. Dock skall hastighetsbegränsningen 20 km/tim råda. Hastighetsbegränsningsskyltar efter skoterleder inom planområdet med bestämmelse max. hastighet 20 km/tim samt att all skotertrafik är förbjuden mellan kl. 22.00 och 08.00.



Skyltar som Nationella snöskoterrådet eller andra branschorganisationer rekommenderar efter allmänna skoterleder, får inte sättas upp. Skyltar inom planområdet skall utformas efter egen identitet, vara informativa och lättlästa samt försedda med reflexer.

*Särskild hänsyn under byggnadstiden*

Grumlat vatten får inte avledas till diken. Vid risk för detta skall under byggnadstiden anläggas sedimentfällor. Under byggnadstiden kommer de viktigaste miljöaspekterna att följas upp vid kontroll.

*Markavvattning:* Om våtmark behöver bebyggas skall ansökan om markavvattningstillstånd ske enl MB11:13. Markavvattning är den åtgärd som utförs för att avlägsna vatten (dränera mark) eller skydda mot vatten. För att åtgärden skall vara en markavvattning i miljöbalkens mening krävs att syftet med åtgärden är att varaktigt öka markens lämplighet för att visst ändamål, exempelvis bebyggelse och vägbyggnad.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN**

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av fastighetsägarna av Sten Olof Hoflin. Detaljplanen har upprättats i samråd med före Stadsarkitekten Ulf Alexandersson i Bergs kommun samt stadsarkitekten Eva A Suneson, Bergs kommun.

## Fastighetsförteckning – Detaljplan för tillägg till "Dalvallen"

Bergs kommun, Klövsjö 1:31, 1:32 och 1:316 m fl.

Upprättad 2017-11-03

| Fastighetsbeteckning       | Andel | Ägare / Innehavare, adress                                                                     |
|----------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FASTIGHET INOM PLANOMRÅDET |       |                                                                                                |
| KLÖVSJÖ 1:31               |       | Klövsjö Storhogna Fjälltomter AB<br>c/o JON KJELLSSON<br>BRONSHÄNGEVÄGEN 22<br>83161 ÖSTERSUND |
| KLÖVSJÖ 1:32               |       | STEKAB AKTIEBOLAG<br>BOX 101<br>59122 MOTALA                                                   |
| KLÖVSJÖ 1:189              | 1/2   | Anette Nordin Olsson<br>KYRKGATAN 23 A LGH 1101<br>83150 ÖSTERSUND                             |
|                            | 1/2   | Marie Nordin Gahn<br>BOO STRANDVÄG 1 C<br>13236 SALTSJÖ-BOO                                    |
| KLÖVSJÖ 1:233              |       | Bengt Hubert Larsson<br>STUBBVÄGEN 8<br>82020 LJUSNE                                           |
| KLÖVSJÖ 1:251              | 1/1   | Ing-Britt Carlsson<br>BÖRSTA 208<br>74793 ALUNDA                                               |
| KLÖVSJÖ 1:309              | 1/2   | Lagfaren ägare:<br>Fredrik Herlitz<br>VERKMÄSTARGATAN 11<br>85239 SUNDSVALL                    |
|                            | 1/2   | Marie Herlitz<br>VERKMÄSTARGATAN 11<br>85239 SUNDSVALL                                         |
| KLÖVSJÖ 1:310              |       | Sven David Hadenius<br>ILLERSJÖ GÅRD 20<br>59196 MOTALA                                        |
| KLÖVSJÖ 1:311              | 1/2   | Ing-Britt Carlsson<br>BÖRSTA 208<br>74793 ALUNDA                                               |
| KLÖVSJÖ 1:316              |       | Nyman-Hallberg i Storhogna AB<br>ELLNE 861                                                     |

|                |     |                                                                   |
|----------------|-----|-------------------------------------------------------------------|
| 82692 SÖDERALA |     |                                                                   |
| KLÖVSJÖ 1:327  | 1/2 | Mathias Sundin<br>GRIMVÄGEN 7<br>85751 SUNDSVALL                  |
|                | 1/2 | Maria Thors<br>GRIMVÄGEN 7<br>85751 SUNDSVALL                     |
| KLÖVSJÖ 1:328  | 1/2 | Nina Larsson<br>RUBINVÄGEN 27<br>85239 SUNDSVALL                  |
|                | 1/2 | Mikael Larsson<br>RUBINVÄGEN 27<br>85239 SUNDSVALL                |
| KLÖVSJÖ 1:329  |     | Marcus Blomqvist<br>BÅGEVÄGEN 62<br>85652 SUNDSVALL               |
| KLÖVSJÖ 1:330  | 1/4 | Emil Wretfelt<br>SÖDRA LUNGER VÄSTRA HAGBY 444<br>73298 ARBOGA    |
|                | 1/4 | Elina Jansson<br>SÖDRA LUNGER VÄSTRA HAGBY 444<br>73298 ARBOGA    |
|                | 1/4 | Emma Wretfelt<br>FURUSKALLEN GRANÖN 266<br>73298 ARBOGA           |
|                | 1/4 | Tobias Wretfelt<br>FURUSKALLEN GRANÖN 266<br>732 98 ARBOGA        |
| KLÖVSJÖ 1:331  |     | Ulf Göran Karlsson<br>SKEPPARGATAN 71 LGH 1201<br>11530 STOCKHOLM |
| KLÖVSJÖ 1:332  |     | Stefan Karlsson<br>LAGMANSGATAN 15<br>59132 MOTALA                |
| KLÖVSJÖ 1:336  | 1/2 | Roger Lundvik<br>VINODLARGATAN 9 LGH 1701<br>11758 STOCKHOLM      |
|                | 1/2 | Annika Bergvall<br>MAJORSGATAN 3 LGH 1101<br>852 38 SUNDSVALL     |
| KLÖVSJÖ 1:337  | 1/2 | Fredrik Berggren<br>FUXVÄGEN 7<br>85752 SUNDSVALL                 |
|                | 1/2 | Susanne Berggren<br>FUXVÄGEN 7<br>85752 SUNDSVALL                 |



|                     |     |                                                                  |
|---------------------|-----|------------------------------------------------------------------|
| KLÖVSJÖ 1:338       |     | Susanne Berggren<br>FUXVÄGEN 7<br>85752 SUNDSVALL                |
| KLÖVSJÖ 1:339       |     | STEKAB AKTIEBOLAG<br>BOX 101<br>59122 MOTALA                     |
| KLÖVSJÖ 1:340       |     | STEKAB AKTIEBOLAG<br>BOX 101<br>59122 MOTALA                     |
| KLÖVSJÖ 1:342       |     | STEKAB AKTIEBOLAG<br>BOX 101<br>59122 MOTALA                     |
| KLÖVSJÖ 1:343       | 1/2 | Helén Trense<br>ROTVÄGEN 25<br>83173 ÖSTERSUND                   |
|                     | 1/2 | Magnus Trense<br>ROTVÄGEN 25<br>83173 ÖSTERSUND                  |
| KLÖVSJÖ 1:344       |     | Leif Henrik Andersson<br>ÖVERSTAD KÄLLGÅRD 1<br>58562 LINGHEM    |
| KLÖVSJÖ 1:345       |     | STEKAB AKTIEBOLAG<br>BOX 101<br>59122 MOTALA                     |
| KLÖVSJÖ 1:346       | 1/4 | Per Revelj<br>VIKSTENSVÄGEN 4 A<br>82041 FÄRILA                  |
|                     | 1/4 | Anna-Carin Revelj<br>VIKSTENSVÄGEN 4 A<br>82041 FÄRILA           |
|                     | 1/2 | Andreas Öberg<br>VIJGATAN 5<br>82730 LJUSDAL                     |
| KLÖVSJÖ 1:347-1:350 |     | STEKAB AKTIEBOLAG<br>BOX 101<br>59122 MOTALA                     |
| KLÖVSJÖ 1:351       | 1/2 | Monika Tänglander<br>Bäckvägen 6<br>83146 ÖSTERSUND              |
|                     | 1/2 | Per Tomas Jacobsson Tänglander<br>Bäckvägen 6<br>83146 ÖSTERSUND |
| KLÖVSJÖ 1:352       |     | c5 gruppen AB<br>KARLBERGSVÄGEN 84<br>11335 STOCKHOLM            |
| KLÖVSJÖ 1:353       |     | Klövsjö Storhogna Fjälltomter AB<br>c/o JON KJELLSSON            |

|                                       |     |                                                                                                |
|---------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BRONSHÄNGEVÄGEN 22<br>83161 ÖSTERSUND |     |                                                                                                |
| KLÖVSJÖ 1:354                         |     | Klövsjö Storhogna Fjälltomter AB<br>c/o JON KJELLSSON<br>BRONSHÄNGEVÄGEN 22<br>83161 ÖSTERSUND |
| KLÖVSJÖ 1:355                         | 1/2 | Johanna Olsson<br>LÅNGBO 611<br>82299 ALFTA                                                    |
|                                       | 1/2 | Thomas Olsson<br>LÅNGBO 611<br>82299 ALFTA                                                     |
| KLÖVSJÖ 1:356                         | 1/2 | Johanna Olsson<br>LÅNGBO 611<br>82299 ALFTA                                                    |
|                                       | 1/2 | Thomas Olsson<br>LÅNGBO 611<br>82299 ALFTA                                                     |
| KLÖVSJÖ 1:357- 1:360                  |     | Klövsjö Storhogna Fjälltomter AB<br>c/o JON KJELLSSON<br>BRONSHÄNGEVÄGEN 22<br>83161 ÖSTERSUND |
| KLÖVSJÖ 1:361                         | 1/2 | Håkan Bergqvist<br>VILDROSSTIGEN 9<br>12554 ÄLVSJÖ                                             |
|                                       | 1/2 | Katarina Bergqvist<br>VILDROSSTIGEN 9<br>12554 ÄLVSJÖ                                          |
| KLÖVSJÖ 1:362                         | 1/2 | Sören Jonsson<br>BYGGENS VÄG 11<br>82391 KILAFORS                                              |
|                                       | 1/2 | Evelina Svensson<br>BYGGENS VÄG 11<br>82391 KILAFORS                                           |
| KLÖVSJÖ 1:363                         | 1/2 | Sören Jonsson<br>BYGGENS VÄG 11<br>82391 KILAFORS                                              |
|                                       | 1/2 | Evelina Svensson<br>BYGGENS VÄG 11<br>82391 KILAFORS                                           |
| KLÖVSJÖ 1:364                         | 1/2 | Kristina Tärnhuvud<br>ÅSTAVÄGEN 38<br>86491 MATFORS                                            |
|                                       | 1/2 | Torbjörn Tärnhuvud<br>ÅSTAVÄGEN 38<br>86491 MATFORS                                            |

|                                     |     |                                                                             |
|-------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------|
| KLÖVSJÖ 1:365                       | 1/2 | Sven Magnusson<br>ÖSTERMALMSGATAN 54<br>85460 SUNDSVALL                     |
|                                     | 1/2 | Maria Magnusson<br>ÖSTERMALMSGATAN 54<br>85460 SUNDSVALL                    |
| KLÖVSJÖ 1:366                       | 1/2 | Paul Lindström<br>Lasarettgatan 26<br>82735 LJUSDAL                         |
|                                     | 1/2 | Marie Lindström<br>Lasarettgatan 26<br>83725 LJUSDAL                        |
| KLÖVSJÖ 1:367 – 1:368               |     | Nyman-Hallberg i Storhogna AB                                               |
| KLÖVSJÖ 1:369                       | 1/2 | Lisa Söderman<br>Kålrotsgatan 33<br>86139 BERGFORSEN                        |
|                                     | 1/2 | Roger Söderman<br>Kålrotsgatan 33<br>86139 BERGFORSEN                       |
| KLÖVSJÖ 1:370-1:375                 |     | Nyman-Hallberg i Storhogna AB                                               |
| KLÖVSJÖ 1:376                       | 1/2 | Anna Lönnberg<br>Bergvägen 13<br>82071 ILSBO                                |
|                                     | 1/2 | Jonny Lundberg<br>Bergvägen 13<br>82071 ILSBO                               |
| KLÖVSJÖ 1:377                       |     | Nyman-Hallberg i Storhogna AB                                               |
| KLÖVSJÖ 1:378                       |     | Nyman-Hallberg i Storhogna AB                                               |
| KLÖVSJÖ 1:379-1:390                 |     | Stekab aktiebolag<br>Box 101<br>591 22 Motala                               |
| KLÖVSJÖ 5:366                       |     | Storhogna property AB<br>BOX 2349<br>10318 STOCKHOLM                        |
| MARKSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET |     |                                                                             |
| KLÖVSJÖ S:13                        |     | Klövsjö skifteslag<br>c/o Lars Kjelsson<br>Östbackvägen 5<br>845 97 Klövsjö |



GEMENSAMHETSANLÄGGNING INOM PLANOMRÅDET

KLÖVSJÖ GA:28

Kull-Johannes Samfällighetsförening  
c/o Thorbjörn Gunnars  
Oxelvägen 1  
191 43 Sollentuna

---

KLÖVSJÖ GA:38

Storhogna vägförening  
c/o Mathias Sundin  
Grimvägen 7  
857 51 Sundsvall

---

KLÖVSJÖ GA:41

Sångbäckens samfällighetsförening  
c/o Johan Hedenfalk  
Herrgårdsvägen 26  
194 78 Upplands Väsby

---

Serv 1  
Till förmån för  
KVARNTORP 1:3

Avtalsservitut, SE BESKRIVNING D201600461917:1

Bergs Tingslags Elektriska Aktiebolag  
OLSTAVÄGEN 26  
84031 ÅSARNA

Till förmån för

D-2016-00461917:1

Till Last för  
KLÖVSJÖ 1:316

Nyman-Hallberg i Storhogna AB  
ELLNE 861  
82692 SÖDERALA

---

Serv 2  
Till förmån för  
KLÖVSJÖ 1:233

Officialservitut, VÄG 23-KLÖ-767

Bengt Hubert Larsson  
STUBBVÄGEN 8  
82020 LJUSNE

Till Last för  
KLÖVSJÖ 1:32

STEKAB AKTIEBOLAG  
BOX 101  
59122 MOTALA

---

Serv 3  
Till förmån för

Officialservitut, VATTENLEDNINGAR 2326-07/48

|                                            |     |                                                                                                   |
|--------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KLÖVSJÖ 1:251                              | 1/2 | Ing-Britt Carlsson<br>BÖRSTA 208<br>74793 ALUNDA                                                  |
|                                            | 1/2 | Johan Carlsson<br>BÖRSTA 208<br>74793 ALUNDA                                                      |
| Till Last för<br>KLÖVSJÖ 1:32              |     | STEKAB AKTIEBOLAG<br>BOX 101<br>59122 MOTALA                                                      |
| Till Last för<br>KLÖVSJÖ 1:331             |     | Ulf Göran Karlsson<br>SKEPPARGATAN 71 LGH 1201<br>11530 STOCKHOLM                                 |
| <hr/>                                      |     |                                                                                                   |
| Serv 4<br>Till förmån för<br>KLÖVSJÖ 1:311 | 1/2 | Officialservitut, VA-LEDNINGAR 2326-07/48<br><br>Ing-Britt Carlsson<br>BÖRSTA 208<br>74793 ALUNDA |
|                                            | 1/2 | Johan Carlsson<br>BÖRSTA 208<br>74793 ALUNDA                                                      |
| Till Last för<br>KLÖVSJÖ 1:32              |     | STEKAB AKTIEBOLAG<br>BOX 101<br>59122 MOTALA                                                      |
| Till Last för<br>KLÖVSJÖ 1:309             | 1/2 | Fredrik Herlitz<br>VERKMÄSTARGATAN 11<br>85239 SUNDSVALL                                          |
|                                            | 1/2 | Marie Herlitz<br>VERKMÄSTARGATAN 11<br>85239 SUNDSVALL                                            |
| <hr/>                                      |     |                                                                                                   |
| Serv 5<br>Till förmån för<br>KLÖVSJÖ 1:32  |     | Officialservitut, VÄG 23-KLÖ-767<br><br>STEKAB AKTIEBOLAG<br>BOX 101<br>59122 MOTALA              |
| Till förmån för<br>KLÖVSJÖ 1:233           |     | Bengt Hubert Larsson<br>STUBBVÄGEN 8<br>82020 LJUSNE                                              |
| Till förmån för<br>KLÖVSJÖ 1:251           | 1/2 | Ing-Britt Carlsson<br>BÖRSTA 208<br>74793 ALUNDA                                                  |

|                                                                             |     |                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                             | 1/2 | Johan Carlsson<br>BÖRSTA 208<br>74793 ALUNDA                                                   |
| Till förmån för<br>KLÖVSJÖ 1:332                                            |     | Stefan Karlsson<br>LAGMANSGATAN 15<br>59132 MOTALA                                             |
| Till förmån för<br>KLÖVSJÖ 1:331                                            |     | Ulf Göran Karlsson<br>SKEPPARGATAN 71 LGH 1201<br>11530 STOCKHOLM                              |
| Till Last för<br>KLÖVSJÖ 1:31                                               |     | Klövsjö Storhogna Fjälltomter AB<br>c/o JON KJELLSSON<br>BRONSHÄNGEVÄGEN 22<br>83161 ÖSTERSUND |
| <hr/>                                                                       |     |                                                                                                |
| Serv 6<br>Till förmån för<br>KLÖVSJÖ 1:332                                  |     | Officialservitut, VÄG 2326-93/84<br><br>Stefan Karlsson<br>LAGMANSGATAN 15<br>59132 MOTALA     |
| Till förmån för<br>KLÖVSJÖ 1:331                                            |     | Ulf Göran Karlsson<br>SKEPPARGATAN 71 LGH 1201<br>11530 STOCKHOLM                              |
| Till Last för<br>KLÖVSJÖ 1:32                                               |     | STEKAB AKTIEBOLAG<br>BOX 101<br>59122 MOTALA                                                   |
| <hr/>                                                                       |     |                                                                                                |
| Serv 7<br>Till förmån för<br>KLÖVSJÖ GA:28<br>Till Last för<br>KLÖVSJÖ 1:32 |     | Officialservitut, UTRYMME 2326-07/48<br><br><br>STEKAB AKTIEBOLAG<br>BOX 101<br>59122 MOTALA   |
| <hr/>                                                                       |     |                                                                                                |
| Serv 8<br>Till förmån för<br>KLÖVSJÖ 1:251                                  | 1/2 | Officialservitut, VÄG 2326-04/48<br><br>Ing-Britt Carlsson<br>BÖRSTA 208<br>74793 ALUNDA       |
|                                                                             | 1/2 | Johan Carlsson<br>BÖRSTA 208<br>74793 ALUNDA                                                   |



Till Last för  
KLÖVSJÖ 1:32

STEKAB AKTIEBOLAG  
BOX 101  
59122 MOTALA

---

Serv 9  
Till förmån för  
KVARNTORP 1:3

Avtalsservitut, SE BESKRIVNING D201600461916:1  
  
Bergs Tingslags Elektriska Aktiebolag  
OLSTAVÄGEN 26  
84031 ÅSARNA

Till Last för  
KLÖVSJÖ 1:31

Klövsjö Storhogna Fjälltomter AB  
c/o JON KJELLSSON  
BRONSHÄNGEVÄGEN 22  
83161 ÖSTERSUND

---

Serv 10  
Till förmån för  
KVARNTORP 1:3

Avtalsservitut, SE BESKRIVNING D201600461915:1  
  
Bergs Tingslags Elektriska Aktiebolag  
OLSTAVÄGEN 26  
84031 ÅSARNA

Till förmån för

D-2016-00461915:1

Till Last för  
KLÖVSJÖ 1:32

STEKAB AKTIEBOLAG  
BOX 101  
59122 MOTALA

---

Serv 11  
Till förmån för  
KLÖVSJÖ 1:224

Officialservitut, VÄG 23-KLÖ-707  
  
Nils Kjellsson  
NAMN 313  
83293 FRÖSÖN

Till förmån för  
KLÖVSJÖ 1:225

Elisabeth Thörncrantz  
RÅSTAVÄGEN 14  
16954 SOLNA

Till Last för  
KLÖVSJÖ 1:31

Klövsjö Storhogna Fjälltomter AB  
c/o JON KJELLSSON  
BRONSHÄNGEVÄGEN 22  
83161 ÖSTERSUND

---

Fastighetsförteckningen upprättad av Lina Byström, Bergs kommun.

2017-09-05